



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL**, cu domiciliul în județul BRASOV, municipiul BRASOV, strada Zaharia Stancu, nr. C23, cod postal 500167, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-009979/26.08.2020;

Ca urmare a proiectului nr. **96/2020** realizat de **SC LEVANT PROJECT SRL** sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, str. Alexandru Macedonski nr. 1, cod poștal 300215, CUI 33313985 J35/1551/2014;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 10.09.2020** a **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 privind înființarea C.T.A.T.U.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 37 din 10.09.2020

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare acces și locuri de parcare în incintă”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Calea Sagului, identificat prin: CF 407511 , nr. cad. 407511, CF 407777, nr. cad. 407777, CF 407920 , nr. cad. 407920, CF 408436, nr. cad. 408436, CF 409590, nr. cad. 409590, CF 422819, nr. cad. 422819, CF 422820, nr. cad. 422820, CF 422821, nr. cad. 422821, CF 422822, nr. cad. 422822, CF 422823, nr. cad. 422823 Timișoara în suprafață totală de 234 043m².

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Calea Sagului, identificat prin: CF 407511 , nr. cad. 407511, CF 407777, nr. cad. 407777, CF 407920 , nr. cad. 407920, CF 408436, nr. cad. 408436, CF 409590, nr. cad. 409590, CF 422819, nr. cad. 422819, CF 422820, nr. cad. 422820, CF 422821, nr. cad. 422821, CF 422822, nr. cad. 422822, CF 422823, nr. cad. 422823, conform planșei „A.03 - Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat la sud – vest de drumul de exploatare DE și terenurile deținute de **SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL** (cele zece loturi



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

delimitate astfel: la Nord – teren arabil - proprietate privata, la Est – strada asfaltata Calea Sagului (DN 59), la Sud – strada asfaltata si la Vest – teren arabil - proprietate privata), la sud-est Calea Sagului si la nord-est – strada Ovidiu Cotrus.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL 37/2008 si PUD aprobat prin HCL 482/2009 – Zona pentru spatii comerciale, servicii si show room, depozite. Regim de inaltime P+1E. POT max = 45%, CUT 0,9. Spatii verzi min.10%. Teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUZ/PUD). Teren afectat de zona de siguranta magistrala gaz+zona de protectie canal. Se impune respectarea legislatiei romanesti de urbanism si amenajarea teritoriului.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”;

- Servituți: **se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;**

3. Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- Se propun urmatorii indici urbanistici:

LOT 1: Zona pentru logistica/Zona industrială

- POT_{max} = 60.00%, CUT_{max} = 1.5;

- regim de inaltime maxim P+2E;

- H_{max} cornisa=15.00m,

- H_{max} coama=15.00m;

LOT 2: Zona pentru servicii si comert

- POT_{max} = 50.00%, CUT_{max} = 1.5;

- regim de inaltime maxim P+2E;

- H_{max} cornisa=15.00m,

- H_{max} coama=15.00m;

- Spații verzi minim 10.00% din suprafata totala a terenului;

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor conform planșei „A.03 - Reglementări urbanistice”, respectând retragerile impuse:



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față drumul perimetral de acces propus, respectiv 6.00 m față de drumul de exploatare relocat pe teren;
- Sud-Vest: Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stanga-dreapta față de aceasta.

In cazul relocării rețelei subterane de gaz – Transgaz, zona de implantare va respecta zona de protecție minimă propusă de SC TRANSGAZ SA.

- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

LOT 2:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Est: retragerea este rezultată prin respectarea limitei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv (Soluția propusă și aprobată de către E-Distribuție Banat pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul)
- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de limita de proprietate.
 - *Se va întocmi un Studiu de cvartal mai amplu, care va cuprinde prezentarea funcțiunilor existente și propuse, regim de înălțime al vecinătăților, posibilități de acces în zona, relația cu vecinătățile din zona (locuri de joacă, grădinița, școala), canalele de desecare existente, se vor prelua reglementările stabilite prin PUZ-urile aprobate în zona ;*
 - *se va realiza un studiu de circulație cu poziționarea traseului Centurii în partea de sud – vest a orașului.*

Înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză, se va reveni în cadrul sesiunii de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere CTATU referitor la soluția propusă.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI**

5. Capacitățile de transport admise:

- Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- Avize necesare pentru PUZ: aviz CTATU (Avizul Arhitectului-șef), aviz Unic(alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz DRDP Timisoara, aviz Politia Rutiera Timis, aviz ANIF, aviz Statul Major, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, studiu de însorire conf.OMS nr.119/2014(daca este cazul), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu evidentierea nr. Top. Drum/drumuri de acces la parcela si CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 183/08.05.2017 pentru modificarea H.C.L. nr. 140/19.04.2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1736 din 06.05.2020, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 94511 din 26.08.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Arhitect-șef,
Monica MITROFAN

Consilier,
Liliana IOVAN